Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

UWAGA. W razie zmiany właściciela realności oddać obecnemu właścicielowi lub administratorowi realności.

Nr. 4/121. Kraków, grudzień 1931 r. Rocznik XIX.

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALNOŚCI

ORGAN TOWARZYSTWA KATOL. WŁAŚCICIELI REALNOŚCI M. KRAKOWA I GMIN PRZYŁĄCZONYCH.

Numer pojedynczy **60 gr.**

Członkowie Tow. katol. właść. realn., w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo **bezpłatnie,** gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
UL. KARMELICKA 15, I. P.
Telefon Nr. 113-40.
Konto P. K. O. Nr. 407.771.
Redaktor odpowiedzialny:
Dr MICHAŁ ŚWIGOST.

Ogłoszenia przyjmuje administracja, Kraków, ul. Karmelicka L. 15, I. p.
CENY OGŁOSZEŃ:
Cała strona 160 zł., 1/2 str. 80 zł., 1/4 str. 40 zł., 1/8 str. 20 zł., 1/16 str. 10 zł. Nadesłane 50 gr. Drobne ogłoszenia za słowo 6 gr. (najmniej 10 słów).

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy **Karmelickiej L. 15, I. piętro, telefon 113-40.** Członkom udzielają **bezpłatnie:**

a) **informacji i porady prawnej** codziennie od godziny **4—6** popołudniu Dr. Michał Świgost.

b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i czwartki od godz. **5—7** wieczór emeryt. Radca skarbowy Władysław Skrzydylka.

Z okazji Świąt i Nowego Roku

Zarząd Towarzystwa kat. właścicieli realności przesyła Szanownym Członkom najserdeczniejsze życzenia.

Na przełomie roku.

Składając naszym Członkom najserdeczniejsze życzenia z okazji Świąt i Nowego roku nie chcemy dopełnić tylko tradycji i staropolskiego zwyczaju. Myśl nasza biegnie w tej chwili i wstecz i w przyszłość.

Rzucając okiem wstecz widzimy niestety! pogorszenie się ogólnej gospodarczej sytuacji a w szczególności sytuacji własności nieruchomej, która zdeprecjonowana, obłożona nowemi podatkami i zobowiązaniami, szybkim krokiem chyli się ku ruinie, czego najlepszym dowodem masowe licytacje i masowe wykupywanie własności nieruchomej przez „krajowych cudzoziemców“.

Czy mamy wspominać o obciążających nas obowiązkach, wynikających z ustawy o ruchu ludności (meldunki) — narażających nas na niezasłużone kłopoty i szykany? Czy możemy zapomnieć o demoralizujących poprawkach do ustawy o ochronie lokatorów, odnośnie do słusznego prawa eksmisji uporczywych a niezawsze sumiennych dłużników czynszowych.

A przyszłość?

Grozi nam dalsza podwyżka podatku od nieruchomości o przeszło 40%, tłuką się po biurach ministerjalnych ciągle nowe projekty rozbudowy, podwyżki podatków i szereg innych, które obdłużoną do ostatecznych granic i w szybkiem tempie zmierzającą do ruiny własność nieruchomą mają uszczęśliwić.

Trudno nie pisać satyry, słysząc o projektach nowych obciążeń, gdy dawnym ogół podołać nie może. Dlatego, że nie zapłaciłeś jednego podatku, płać drugi!

A lokalne stosunki krakowskie?

Nie byliśmy godni dostąpić zaszczytu wejścia do mianowanej Rady miejskiej. Dopuszczono do niej za to przedstawicieli innego towarzystwa krakowskiego, gdzie ilościowo i wpływowo przeważają żydzi! Było to dla nas niezmiernie przykrą niespodzianką, że Towarzystwo nasze, reprezentujące czysto polski stan posiadania, odsunięto od należącego mu się stanowiska w gospodarce miejskiej.

Mimo trudnych warunków nie ustawaliśmy w pracy, dzierżąc silnie sztandar naszych słusznych praw i żądań, organizując nadal katolickich właścicieli realności, broniąc ich przed wyzyskiem i niesłusznemi atakami, wzmacniając węzły organizacyjne i zacieśniając je coraz silniej.

Ze stanowiska naszego nie ustąpimy, bacząc na wszystko złe, które nam i ogółowi grozi, wzy-

wając do wzmocnienia naszych szeregów ilościowo i jakościowo.

Na przełomie roku wołamy:

Organizujcie się i wciągajcie do naszej organizacji nowych członków, by była coraz silniejszą i tem skuteczniej mogła bronić polskiego stanu posiadania.

Wkładki członków na rok 1932 pozostają w dotychczasowej wysokości:

1) Właściciele domów parterowych i I-piętrowych — rocznie 15 złotych.
2) Właściciele domów II-piętrowych i wyższych — rocznie 24 złote.
3) Właściciele dwóch domów płacą wkładkę o 50% wyższą.
4) Właściciele domów trzech lub więcej — płacą wkładkę o 100% wyższą.

Nadzwyczajny Zjazd Przedstawicieli własności nieruchomej miejskiej w Polsce.

Przedłożenie rządowe, wniesione do Sejmu, a dotyczące nowego obciążenia ruchomości miejskiej, bądźto podwyżką podatku od nieruchomości, bądźteż zakazem eksmisyj w miesiącach zimowych z mieszkań jedno- i dwuizbowych spowodowały Zarząd Związku Zrzeszeń własności nieruchomej w Polsce do zwołania Nadzwyczajnego Zjazdu przedstawicieli owych zrzeszeń na dzień 17 października 1931 r. do Warszawy.

Zjechało się około 600 delegatów ze wszystkich krańców Polski, reprezentujących przeszło 100 stowarzyszeń.

Zjazd zagaił prezes Związku Zrzeszeń p. K. Janikowski — poczem wybrano przewodniczącym Zjazdu Dra J. Gertlera z Krakowa, który znów na honorowego przewodniczącego powołał mecenasa Adolfa Suligowskiego z Warszawy.

Po ukonstytuowaniu się prezydjum, w którem zasiadł i prezes naszego stowarzyszenia Dr. Aleksander Bakałowicz udzielono głosu posłowi M. Osadzie z kl. Narodowego do wygłoszenia referatu na temat „Projekt rządowy zmiany ustawy o Ochronie lokatorów“ (wstrzymanie eksmisyj podczas miesięcy zimowych), następnie posłowi J. Schimlowi (BB) do referatu „Projekty rządowe podwyższenia podatków od nieruchomości miejskich“ oraz przewodniczącemu Związku K. Janikowskiemu do referatu o „Ogólnej sytuacji własności nieruchomej miejskiej w Polsce“.

Zjazd odbył się w dużem napięciu i podnieceniu. Gdy pierwszy z referentów w związku z rzeczowym swym referatem poruszył sprawę pewnej z przed kilku dni nominacji na wysokie stanowisko w Rządzie, którą warstwy posiadające mogą uznać za rękawicę sobie rzuconą, a przewodniczący przerwał mowcy dzwonieniem, na sali powstał silny hałas. Po uspokojeniu sali mowca skończył obdarzony hucznemi oklaskami.

Nie brakło i momentów tragicznych. Jeden z mowców łódzkich wyrzucał, że Łódź opowiedziała się przy wyborach za Rządem i wybrała czterech posłów prorządowych. „Jakto — pytał ów mowca — woziliśmy nawet autami chorych do urn wyborczych — a teraz taka nas nagroda spotyka? Jedna z obecnych w czasie wspomnienia o tych, którzy w walce o byt ulegli i odeszli — zemdlała.

Wogóle na sali panowała silna opozycja, która wyraziła się w szeregu wniosków. Dopiero pod koniec nastąpiło pojednanie oponentów z przewodniczącym Drem Gertlerem.

Po wyczerpaniu bardzo obszernej dyskusji uchwalono wnioski protestujące: 1) przeciw projektowi zawieszenia eksmisyj z 1 i 2 izbowych mieszkań w czasie miesięcy zimowych, jako sprzecznemu z konstytucją i ograniczającemu prawa własności oraz prawa sądów w wykonywaniu swej jurysdykcji; 2) przeciw podnoszeniu stawek podatkowych od nieruchomości bez jednoczesnej reformy systemu podatków domowo-czynszowych.

Stwierdzono nadto, że ustawodawstwo mieszkaniowe w Polsce narusza równowagę praw i obowiązków obywateli względem państwa, że własność miejska ograniczona w swych dochodach do 50% jest pod rządem ustaw wyjątkowych i narażona na straty, nie może sprostać ciężarom i chyli się ku ruinie i zwrócono się zatem z apelem do Rządu o wycofanie wniesionych nowych ustaw, a do Sejmu o ich odrzucenie.

Delegacja Zjazdu, w której Kraków reprezentowany był przez Dra Bakałowicza, została przyjętą no audencjach u PP. Ministra Skarbu Jana Piłsudskiego oraz wiceministra Wł. Zawadzkiego, tudzież p. wiceministra sprawiedliwości Sieczkowskiego, którym przedstawiła postulaty i rezolucje Zjazdu, a w szczególności grożące także niebezpieczeństwo podwyższenia automatycznie i podatków komunalnych, oraz niefortunne brzmienie projektowanej nowelizacji ustawy o ochronie lokatorów, skutkiem której lokatorzy jedno i dwupokojowych mieszkań, bez względu na swój stan ekonomiczny, mogliby nie płacić czynszu bez obawy eksmisji.

Delegacja uzyskała od p. wiceministra Zawadzkiego przyrzeczenie, że w sprawie podatków komunalnych porozumie się z p. Ministrem Spraw Wewnętrznych, a p. wiceminister Sprawiedliwości na drugi dzień wycofał projekt nowelizacji ustawy o ochronie lokatorów z Komisji sejmowej i brzmienie jego zmodyfikował.

Na drodze ku dalszej ruinie własności nieruchomej miejskiej.

W dniu 8 listopada 1931 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Towarzystwa katolickich właścicieli realności w Krakowie. Zainteresowanie uczestników było wielkie, sala Bolońskiego w Pałacu Spiskim przepełniona. Zebranie zaszczycił swą obecnośbią p. poseł Schimmel. Przewodniczył prezes Towarzystwa Dr. Aleksander Bakałowicz, który w zagajeniu zaznaczył, że jeśli padną słowa krytyki, to będą one wyrazem troski nietylko o dobro właścicieli domów, ale i o dobro Państwa.

Po odczytaniu i przyjęciu protokółu Dr. Bakałowicz wygłosił referat, omawiając rządowy projekt nowelizacji ustawy o ochronie lokatorów przez wstrzymanie dla mieszkań jedno- i dwupokojowych eksmisji w miesiącach zimowych, tudzież drugi projekt podwyższenia podatku od nieruchomości z 7% na 10% komornego podstawowego względnie czynszu brutto. Referent wywodził:

Statystyka wykazuje, że mieszkania 1 i 2 izbowe stanowią 85% ogółu mieszkań w Polsce. Mieszkania te zajmowane są niemal wyłącznie przez robotników, drobnych rzemieślników i różnych pracowników prywatnych i publicznych o bardzo niskich płacach.

Jeżeli sobie uprzytomnimy ilość bezrobotnych, ogólny zastój i bardzo liczne redukcje we wszystkich gałęziach życia ekonomicznego, to nie ulega żadnej wątpliwości, że te wszystkie niemal kategorje lokatorów jedno- i dwuizbowych z łatwością udowodnią brak pracy, lub nędzę wyjątkową i przestaną płacić komorne, a tylko jakiś nieznaczny procent będzie je płacić.

Przeważna część takich mieszkań znajduje się w małych domkach na przedmieściach, a właścicielami ich są najczęściej robotnicy, którzy oszczędnością i pracą nieraz całego życia domki te pobudowali i w nich te w pocie czoła zdobyte oszczędności ulokowali. Dzisiaj, wobec tej projektowanej nowelizacji pozbawieni zostaną w zupełności dochodów z odnajmowanych izb, a zmuszani będą do remontów domów i mieszkań nic nie płacących lokatorów, do płacenia podatków państwowych i gminnych, asekuracji i innych wydatków.

Nie koniec na tem. Ten właściciel-robotnik przy wszelkich redukcjach zostaje przedewszystkiem redukowany jako właściciel realności i pozostaje bez zarobku i bez dochodu ze swej realności.

Zdawałoby się, że już te warunki są aż nadto wystarczające do doprowadzenia do zupełnej ruiny tych tysięcy domów i ich właścicieli.

Tego jeszcze mało. Rząd wystąpił z projektem podwyższenia podatku od nieruchomości z 7 na 10%, czyli o 43%.

W projekcie tym nic nie wspomniano o tem, co ma się stać z dodatkami komunalnemi do tego podatkn procentowo pobieranemi, tak, że zachodzi obawa, że podatki gminne automatycznie zostaną w ten sposób także o taki sam procent podwyższone. Jako uzasadnienie tego podwyższenia podano, że wpływy z innych podatków bezpośrednich w porównaniu z rokiem ubiegłym zmalały o 14%, inne o 18 i 19%, zaś z podatku od nieruchomości tylko o 2%!

Wygląda to tak, jak gdyby projektodawców raziło to, że jest przecież jedna kategorja obywateli, która się jeszcze regularnie wypłaca, wobec czego trzeba coś zrobić, aby i tych sprowadzić w szeregi niewypłacalnych i zrobić z nich także bankrutów.

Dla nas właścicieli domów sprawa ta nie przedstawia żadnych wątpliwości i doskonale zdajemy sobie sprawę z tego, że rezultat ten zostanie osiągnięty w nadspodziewanie krótkim czasie, gdyż nasza równowaga finansowa wisi obecnie na włosku i każde dalsze obciążenie podetnie nam nogi.

Jakżesz przedstawia się bowiem dochodowość domów?

Instytut badania cen i konjunktur na skutek usilnych zabiegów naszego Związku w Warszawie przeprowadził w r. 1928 obliczenia na podstawie dochodowości 154 domów w Warszawie, wziętych z rozmaitej kategorji i w różnych dzielnicach położonych

Rezultatem tego urzędowego, skrupulatnego badania było stwierdzenie, że kapitał w domach ulokowany przynosi 1·97%, ale bez uwzględnienia amortyzacji oraz procentów od długów.

Statystyka ta odnosi się jednak do stolicy państwa, gdzie siłą rzeczy stosunki te przedstawiają się lepiej, niż na prowincji.

Jeżelibyśmy przyjęli nawet tensam dochód ogólnie to i tak, gdy potrącimy z niego odsetki od długów i jakątaką kwotę na amortyzację, będzie bardzo szczęśliwym wynikiem dla dotyczącego właściciela, jeżeli obrachunek ten zatrzyma się po tej, a nie tamtej stronie zera. Domy jednak i mieszkania mają to do siebie, że nie są wieczne, że się zużywają i niszczą i wymagają corocznie raz mniejszych, raz większych remontów. Koszt remontów zaś jest dziś parokrotnie wyższy od przedwojennych. Mogę tu zacytować, mówi referent, własny przykład. Koszt odnowienia fasady w r. 1913 wynosił 700 koron, przed dwoma zaś laty 3000 zł., czyli przeszło 4-ry razy tyle. Kosztu tego nie możemy przeliczać na walutę w złocie, gdyż nasze pozorne 100% komorne przeliczone jest za 1 koronę — 1 zł. z 5 groszami czyli, że nas faktycznie kosztuje remont parokrotnie drożej, niż przed wojną.

O tem, by remonty pokrywać z dochodów domu niema oczywiście mowy. Kredyt długoterminowy nie istnieje, nie pozostaje więc nic innego jak zaciągnięcie

krótkoterminowych pożyczek prywatnych lub w Kasach oszczędności, tj. pożyczek wekslowych o oprocentowaniu najmniej 12%, które nadto trzeba co kwartał upłacać w drodze łaski tylko po 5%, co razem czyni rocznie 32% pożyczonego kapitału.

Z momentem zaciągnięcia takiej pożyczki dla większości właścicieli domów zaczyna się początek końca.

Wracając jednak jeszcze do tego wspaniałego oprocentowania się domów, do tego 1·97% zaznaczyć trzeba, że Instytut badania cen i konjunktur w obliczeniach swych przyjmował, że wszyscy lokatorzy swoje komorne regularnie płacą.

Rzeczywistość jednak jest zgoła odmienną. Wiemy z własnego doświadczenia, że już wielu lokatorów zalega z komornem. Zaleganie to według niedawno przeprowadzonych ankiet naszego Związku obraca się przeciętnie w wysokości około 20% czynszów, w Lublinie dochodzi do 37%, a w Kutnie do 47%.

Znowelizowana obecnie ustawa o ochronie lokatorów zwolniła większość jedno i dwupokojowych lokatorów od płacenia czynszów. Zastój w handlu i rękodziele powoduje również zawieszenie płacenia komornego, a skargi o eksmisję i zaległy czynsz z powodu nawału spraw w sądach ciągną się latami, przez które lokator nic nie płaci, a po szczęśliwem zakończeniu sprawy niema go na czem poszukiwać i dopłacić jeszcze trzeba koszta procesu.

I w takich to warunkach własności miejskiej Rząd występuje z nowem jej obciążeniem i to obciążeniem niesłychanie wysokiem, bo podnoszącem podatek od nieruchomości o 43% tem groźniejszem, że nic nie wspomina o podatkach komunalnych, które wtedy podniósłyby się również o 43%, tak, że w Krakowie podatek od nieruchomości państwowy i gminny wynosiłby 20%. Doliczywszy do tego 5% podatek wodociągowy, stanowiłoby to razem 25% dochodu brutto plus podatek od lokali i dochodowy, podczas gdy badający nasze stosunki ekonomiczne rzeczoznawca Kemmerer wyraził w swym dziele zapatrywanie, że 7% podatek od domów uważa za zbyt wysoki. Powiedział on jeszcze wiele rzeczy, ale po jego wyjeździe dzieło jego zamknięto do szuflady i zaczęto gospodarować dalej po swojemu, bo co nas ma kto uczyć. Między innemi mówił naprzykład, że budżet Polski jest za wysoki, że takiego badżetu społeczeństwo polskie nie wytrzyma. Przepowiednie jego zaczynają się niestety sprawdzać i na Państwie, i na nas.

Rząd zahipnotyzowany nadzwyczaj regularnem płaceniem przez nas podatku przeoczył ważną okoliczność, a mianowicie, że powodem regularnego płacenia podatku przez nas jest tylko to, że jego wyegzekwowanie jest nadzwyczaj łatwe i szybkie przez proste zajęcie czynszów. Właściciele domów chcąc uniknąć zupełnego odcięcia ich od wszelkich dochodów z domu, ten dług przedewszystkiem płacą. Zapomniano jednak o tem, że ci właściciele mają jeszcze długi przedwojenne, oraz nowe, w hipotekach ich najczęściej niewidoczne, bo wekslowe i że oprócz podatków płacić muszą jeszcze odsetki od tych długów i upłacać krótkoterminowy kapitał.

Że to nie jest gołosłownem twierdzeniem pokazało się to naocznie w Warszawie.

Mianowicie wkrótce po ukazaniu się projektu o podwyższeniu podatku od nieruchomości, Towarzystwo kredytowe m. Warszawy ogłosiło w dziennikach wykaz 430 domów wystawionych przez nie w listopadzie na licytację, a na początek roku przyszłego ma przygotowaną drugą grupę wynoszącą 500 domów.

Zjazd Towarzystw kredytowych, jaki się odbył niedawno w Warszawie wystosował do Rządu i Czynników ustawodawczych memorjał, wykazując, że podwyżka podatku od nieruchomości przekreśli wszelkie kalkulacje i przyprawi o ruinę nie tylko właścicieli nieruchomości ale i Towarzystwa kredytowe, dla których nieruchomość stanowi podstawę operacji.

Najtragiczniejszym jest los małych domków na przedmieściach. Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że ta nowelizacja ustawy o ochronie lokatorów przy równoczesnem podwyższeniu i to tak znacznem podatków, to wyrok zagłady na tą masę domów przedmiejskich, które pozbawione remontów muszą wkrótce rozsypać się w gruzy.

Zebrawszy te wszystkie zacytowane tu przezemnie, mówi referent, okoliczności, musimy dojść do przekonania, że te dwa nowe obciążenia razem wzięte dadzą rezultat wręcz przeciwny od zamierzonego.

Zaległości podatkowe właścicieli domów dorównają bardzo szybko zaległościom innych kategorji podatników, jeżeli ich nie przewyższą i skarb Państwa, zamiast mieć podatki w swych kasach, będzie je miał na papierze, dziesiątki tysięcy domów nieremontowanych rozsypie się w gruzy, a ich właściciele zrujnowani, przestaną być płatnikami dla Skarbu Państwa.

Wkońcu mowca skarżył się, że Rząd wprowadza projekty ustaw bez porozumienia się z zainteresowanemi sferami społecznemi, skutkiem czego zachodzą częstokroć pomyłki, które trzeba naprawiać. Rezultatem tego systemu są potem takie ustawy jak meldunkowe, oświetleniowe i te ostatnie, co dopiero omawiane projekty, które zrujnować muszą i domy i ich właścicieli. Nasuwa się tu jeszcze jedno pytanie, a mianowicie czy ta gra warta świeczki?

Ministerstwo Skarbu spodziewa się z tego nowego podwyższenia podatku od nieruchomości kwoty 20 miljonów złotych. Przy $2^1/_2$ miljardowym budżecie, kwota ta nie odgrywa żadnej znaczniejszej roli, spowoduje natomiast kilkakrotnie większe szkody

w zniszczeniu nieremontowanych domów, lub będzie figurowała obok tego 1½ miljarda zaległych podatków, które łatwo było uchwalić, ale niemożliwe obywatelom zapłacić.

Następnie zabrał głos poseł Schimmel i przedstawił z jakiemi trudnościami musi się walczyć, jeżeli chodzi o obronę interesów właścicieli realności na terenie Rządu i Sejmu. Udało się atoli przekonać klub B. B. W. R. o jak najgorszych skutkach noweli do ustawy o ochronie lokatorów, gdyby ją przyjęto w brzmieniu rządowem. Projekt doznał też w Sejmie poważnych ograniczeń. Wstrzymanie eksmisji dotyczyć będzie tylko bezrobotnych, a przy mieszkaniach zastępczych opuszczono słowo „odpowiednie", przez co przesiedlenie lokatora nie natrafi już na nieprzezwyciężone trudności.

Z porządku dziennego nastąpiły jeszcze dalsze referaty, a to radcy Skrzydylki o niezałatwieniu całemi latami rekursów w sprawach podatkowych przez wyższe instancje i Dra Świgosta o nieprawnem wymierzaniu podatków od podatku wodociągowego w Krakowie (wyrok N. T. A. z dn. 25/III 1931 L. R. 3630/28) i o zasadniczym obowiązku lokatorów płacenia tego (wodociągowego) podatku (orzeczenie Sądu Najw. z 18/XII 1930 III. Rej. 590/30), wreszcie o uciążliwych nakazach odnawiania fasad, przeróbek portali, przebudówek ustępów i t. p.

Po dyskusji, w której zabierali głos pp.: Stączek, Adelman, Wojas, poseł Schimmel i Zabłocki, zgromadzeni uchwalili jednogłośnie następujące rezolucje:

I) Zważywszy, że własność nieruchoma miejska, przeżywająca od 17 lat kryzys skutkiem ustaw wyjątkowych, ograniczona do 58% dochodów przedwojennych, narażona wskutek zalegania czynszów i przewlekłości procedury sądowej na znaczne straty w swych wierzytelnościach pozbawiona kredytu długoterminowego na wykonywanie potrzebnych remontów, znajduje się już na krawędzi równowagi ekonomicznej i ugina się pod ciężarem podatków rządowych i gminnych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Towarzystwa katolickich właścicieli realności miasta Krakowa p r o t e s t u j e przeciwko podniesieniu podatku od nieruchomości, nietylko w imię interesów właścicieli domów, ale i w imię uratowania domów przed techniczną ruiną i jest przekonane, że przekroczenie możności płatniczej ich właścicieli spowoduje o wiele większe szkody w destrukcji domów, niż przyniesie korzyści Skarbowi Państwa zwłaszcza, że liczyć się trzeba ze znacznym w tych warunkach wzrostem zaległości tego podatku.

II) Zważywszy, że lokatorzy będący w ciężkiem położeniu gospodarczem, już z mocy ustawy o ochronie lokatorów i rozszerzającej ją ustawy z 27/IX. 1926 korzystają w dostatecznej mierze z moratorjum zarówno co do zapłaty komornego jak i eksmisji, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie katolickich właścicieli realności miasta Krakowa p r o t e s t u j e przeciwko wniesionemu przez Rząd do Sejmu projektowi ustawy, zawieszającej wykonanie eksmisji w czasie zimowym, gdyż wywoła to ogólny zamęt prawny i gospodarczy, masowe niepłacenie komornego, i co zatem nieuchronnie nastąpi, ogromne zmniejszenie się wpływów podatkowych z nieruchomości własności miejskiej dla Skarbu Państwa.

III) Ze względu na krzywdzące wymiary podatku dochodowego, w których wbrew wyraźnym postanowieniom ustawy przechodzi się do porządku nad ścisłemi zeznaniami i częstokroć ustala się podatki w wysokości niepozostającej w żadnym stosunku do zeznanego rzeczywistego dochodu, tudzież wobec tego, że odwołania zalegają niezałatwione nawet latami, chociaż ustawa wyraźnie przewiduje najdłuższy termin ich załatwienia do dziewięciu miesięcy a egzekwuje się bezwzględnie wymierzone kwoty, czem niejednokrotnie zagraża się wprost egzystencji gospodarczej płatnika, zebrani protestują jak najkategoryczniej przeciwko dotychczasowej tego rodzaju praktyce urzędowej i odnoszą się do dotyczących Władz z ż ą d a n i e m s t a n o w c z e g o d o t r z y m y w a n i a u s t a w o w y c h t e r m i n ó w w z a ł a t w i e n i u o d w o ł a ń, zaś p r z y e g z e k w o w a n i u p o d a t k u p r z e d z a ł a t w i e n i e m o d w o ł a n i a o g r a n i c z e n i a e g z e k u c j i j e d y n i e d o k w o t y p r z y p a d a j ą c e j o d z e z n a n e g o p r z e z p ł a t n i k a d o c h o d u. Analogiczne żądanie stawiają zebrani co do odwołań przeciwko wymiarom państwowego podatku od nieruchomości, opłat wodociągowych i t. p. tak co do czasu ich załatwiania jak i co do ograniczenia egzekwowanych kwot tych podatków przed załatwieniem odwołań do kwot z roku poprzedniego.

IV) Ponieważ ustawowo podstawą wymiaru podatku od nieruchomości jest li tylko podstawowe komorne względnie faktyczny czynsz brutto, a władze doliczają iure caduco również inkasowany przez właściciela podatek wodociągowy lokatora, zebrani p r o t e s t u j ą p o n o w n i e j a k n a j k a t e g o r y c z n i e j p r z e c i w k o d o l i c z a n i u d o p o d s t a w y o p o d a t k o w a n i a k w o t s t a n o w i ą c y c h c u d z e p o d a t k i i n i e s ł u s z n e m u s z t u c z n e m u r o z s z e r z e n i u p r z e z t o p o d s t a w y o p o d a t k o w a n i a. Niedość, że właściciel domu jest bezpłatnym inkasentem tego podatku, a nadto jego gwarantem, to jeszcze ten inkasowany i gwarantowany przezeń podatek cudzy zalicza mu się w pojęcie dochodu brutto.

Równocześnie zebrani protestują p r z e c i w k o s t y l i z a c j i przesyłanych właścicielom domów przez Magistrat nakazów zapłaty podatku wodociągowego, w których to nakazach Magistrat samowolnie i bez żadnych podstaw prawnych w miejsce właściwej na-

zwy „podatek wodociągowy“ używa nazwy „stała opłata wodociągowa“ jakby dla zatarcia charakteru tej daniny.

Zebrani domagają się od Zarządu miasta zmiany formularzy i dostosowania ich nomenklatury prawnej do obowiązującej ustawy wodociągowej dla miasta Krakowa bez bałamutnego dodatku „o stałej opłacie wodociągowej“, gdyż nakazom zapłaty w brzmieniu obecnem, brak mocy skutków prawnych.

V) Instytut badania cen i konjunktur gospodarczych w Polsce na podstawie przeprowadzonych w Warszawie w roku 1928 badań rentowności domów stolicy stwierdził, że kapitał w domach ulokowanych przynosi zaledwie 1·97% dochodu bez uwzględnienia amortyzacji i długów.

Niewątpliwie w miastach prowincjonalnych procent ten jest jeszcze mniejszy. Wobec projektowanego obecnie podniesienia podatku od nieruchomości i podatku dochodowego, rentowność domów w miastach spadnie poniżej zera dając deficyt.

Kredyt długoterminowy nie istnieje, zaś bardzo trudno osiągalny, a w wielu wypadkach zupełnie nieosiągalny kredyt krótkoterminowy jest tak drogi, że zaciąganie go prowadzi właściciela domu wprost do ruiny. Wobec tak krytycznych warunków zebrani właściciele domów protestują przeciwko doprowadzaniu ich do sytuacji bez wyjścia przez nakazywanie im ze strony Magistratu nienaglących a kosztownych odnowień fasad, przeróbek portali, przebudówek ustępów, intensywnego oświetlenia wnętrz domów i t. p., ktore w wielu wypadkach byłyby wskazane ale u narodów zasobniejszych.

Żądamy wreszcie, ażeby Magistrat zaprzestał przerzucania kosztów przebrukowania ulic i placów na właścicieli przyległych domów, tudzież ażeby pretensje swoje z tego tytułu umorzył i postarał się o wykreślenie odnośnych zapisów hipotecznych.

VI) Wobec arcyskrupulatnego stosowania do właścicieli realności wszelkich przepisów ustawowych przeciwko nim skierowanych, zebrani żądają, aby i te nieliczne zresztą postanowienia ustaw i rozporządzeń, które dla nich stanowią jaką taką obronę, nie pozostawały tylko martwą literą.

Rezolucje te przedłożono dotyczącym urzędom do uwzględnienia.

Obowiązek lokatora opłaty podatku wodociągowego i opłaty za wodę.

Lokator przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów z 1924 roku np. w okresie przedwojennym, zobowiązał się opłacać podatek wodociągowy. Czy obecnie, skoro komorne osiągnęło 100% podstawowego komornego jest obowiązany ów lokator płacić podatek wodociągowy?

Wedle art. 7 punkt 2 ustawy o ochronie lokat, opłaty dodatkowe od dostarczania wody ustają, gdy komorne osiągnie 75% podstawowego komornego (z czerwca 1914), a wedle art. 32 ustęp 2 tej ustawy, ów art. 7 może być stosowany do wszelkich umów zawartych przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów.

Jednak Sąd Najwyższy w orzeczeniu swem z 18 grudnia 1930 r. III. 1. Rw. 590/30 w sprawie Cg. II. 365/28 sądu okręgowego we Lwowie wypowiedział zapatrywanie prawne, że obowiązek opłaty podatku wodociągowego przez lokatora w takim wypadku (to znaczy w razie umownego zobowiązania przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokat.) istnieje, a to z następujących powodów:

a) Ustawa o ochronie lokatorów postanawiając pewne ograniczenia, wychodziła z założenia, że podstawą i miarą obliczeń czynszowych jest pełny czynsz przedwojenny i dążeniem jej przepisów było powolne dojście do pełnego czynszu przedwojennego, czyli że to, co przed wojną za dane mieszkanie płacono w myśl umowy jest ideałem, do którego ustawa dąży. Dlatego sprzecznem z tym celem byłoby zapatrywanie, że ustawa poza p zejściowemi ograniczeniami (art. 6 tej ustawy) unieważniła przedwojenne postanowienia umowne (art. 33 ustęp 2 ustawy), wkładające na lokatora jeszcze inne zobowiązania, w szczególności opłatę za wodę.

b) Wobec niskości czynszu w pierwszych kwartałach po wejściu w życie ustawy zezwolono na przerzucenie na lokatora pewnych wydatków ciążących na właścicielu domu. Przepis ten był potrzebny ze względu na lokatorów, którzy w umowie — a taki typ był regułą — nie zobowiązali się do ponoszenia tych wydatków, natomiast zbytecznym był dla tych lokatorów, którzy już z umowy byli zobowiązani do ponoszenia tych wydatków, więc do tych ostatnich lokatorów się nie odnosi, zaczem postanowienia artykułu 33 ustęp 2 ustawy, że obowiązek lokatora odnośnie do opłaty za wodę gaśnie, gdy czynsz przekroczy 50%, względnie 75% czynszu podstawowego, może się odnosić do lokatorów, którzy jedynie wskutek tego przepisu byli zobowiązani do ponoszenia tych wydatków, nie zaś do lokatorów, którzy wskutek przedwojennej umowy do ponoszenia tych wydatków byli zobowiązani.

c) Art. 7 ustawy zaznacza, że właściciele domów mogą pobierać od lokatorów opłaty dodatkowe „tytułem komornego“. Ponieważ opłata ta za zużycie wody niema nic wspólnego z wynagrodzeniem za używanie ubikacyj mieszkalnych, stanowiących ustawowo przedmiot najmu, użycie zwrotu „tytułem komornego“ da się logicznie tylko w ten sposób przetłómaczyć,

że właściciel domu, umawiając z lokatorem wysokość komornego przyjął na siebie opłaty dodatkowe, ale w kalkulacji komornego okoliczność tę uwzględnił, t. j. wliczył te opłaty do komornego, które wskutek tego o te opłaty wzrosło.

d) Wedle omawianego przepisu ustawy właściciel domu może pobierać dodatkowe opłaty za przedłożeniem lokatorom szczegółowych rachunków tych opłat, a wypadek taki da się pomyśleć tylko wówczas, gdy sam opłaca wspomniane należytości, a nie gdy obowiązek ten pozostał przy lokatorze.

e) Odmienna wykładnia odnośnego postanowienia ustawy sprzeciwiałaby się logice, gdyż doprowadzałaby do konsekwencji, że dziś przy dojściu komornego do 100% czynszu podstawowego, ci lokatorzy, którzy nie byli obowiązani do osobnej opłaty za wodę, płaciliby takie samo komorne, jak w czerwcu 1914 r., ci zaś, którzy oprócz podstawowego komornego obowiązani byli do dodatkowych opłat, otrzymaliby gratyfikacje we formie zwolnienia ich od tego zobowiązania, a temsamem płaciliby za mieszkanie z wodą mniej, niż pierwsza kategorja lokatorów.

Wobec tego orzeczenia sprawa podatku wodociągowego i opłat za wodę w Krakowie da się ująć w następujące konkretne tezy:

1. O ile t. zw. podstawowe komorne płacone w czerwcu 1914 r. obejmowało obok czynszu z mieszkania także i ówczesny 4% gminny podatek płacony za budowę i utrzymanie wodociągów, ten lokator wykazujący ten stan rzeczy, płacąc tę kwotę zgodnie z ustawą lokatorską, nie jest już obowiązany dziś do odrębnej zapłaty podatku, gdyż mieści się on już w płaconej kwocie.

2. Wobec tego, że Magistrat m. Krakowa od 1 stycznia 1929 roku, podwyższył ten gminny podatek wodociągowy z dawnych 4% na 5%, różnicę 1% winien ponosić lokator, na podstawie obowiązującej ustawy wodociągowej, bo wszak, jeśli czynsz przedwojenny ugodzono wraz z podatkiem wodociągowym, to ten czynsz jako zasadniczy z czerwca 1914 r. tej podwyżki podatku o 1% nie obejmuje.

3. Opłatę za używanie wody (t. zw. nadwyżkę zużycia wody) winien ponosić lokator, chyba gdyby specjalną umową — zresztą nader rzadką i wyjątkową — i ta nadwyżka była objęta czynszem podstawowym płaconym w czerwcu 1914 r. Od tego mógłby więc lokator być wolnym tylko wówczas, gdyby wykazał, że w czynszu z czerwca 1914 zryczałtowano także obok podatku wodociągowego 4%, nadto należność za nadwyżkę zużycia wody.

4. O ile t. zw. podstawowym czynszem z czerwca 1914 było objęte tylko czyste komorne bez podatku wodociągowego, wówczas podatek ten winien ponosić odrębnie lokator. Również powinien go ponosić w całości lokator, jeśli umownie się do tego zobowiązał, bez względu na to, czy umowa nastąpiła przed, czy po wejściu w życie ustawy lokatorskiej w r. 1924.

Podstawa wymiaru podatku od lokali.

Według wyroku Najw. Trybunału Admnistracyjnego z 25 marca 1931 l. Rej. 3630/28 podstawą wymiaru podatku państwowego od lokali stanowi faktyczne komorne opłacane w czerwcu 1914 po potrąceniu 5% podatku wodociągowego oraz podatku gminno-czynszowego, czyli: podatek wodociągowy ma być potrącony z sumy czynszów brutto, stanowiązej podstawę wymiaru podatku od lokali (a taksamo wymiaru podatku od nieruchomości i podatku wodociągowego).

Osnowa wyroku: Magistrat m. Lwowa wymierzył podatek od lokali za drugi kwartał 1927 r. przyjmując za jego podstawę pełne komorne z czerwca 1914 r. bez potrącenia od tego komornego 5%-wego podatku wodociągowego oraz podatku gminno-czynszowego.

Kwestję sporną między stronami stanowi zagadnienie, czy gminne opłaty, a to opłata wodociągowa i gminny grosz czynszowy, mają być wliczane do komornego przy ustaleniu podstawy wymiaru podatku od lokali na zasadzie ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. Dz. U. R. R. poz. 550.

Według art. 4 powołanej ustawy, podstawę wymiaru podatku od lokali, stanowi roczne przedwojenne komorne, płacone w czerwcu 1914 r. względnie wartość czynszowa z czerwca 1914 r. lokali nieoddawanych wówczas w najem lub odstąpionych do bezpłatnego użytku, zaś według par. 3 rozporządzenia wykonawczego do powyższej ustawy z dnia 31 grudnia 1926 r. Dz. U. R. P. poz. 95/1927 podstawę wymiaru podatku od lokali stanowi komorne płacone w czerwcu 1914 r. obliczone w stosunku rocznym, z wyłączeniem opłat dodatkowych (art. 7 i 8 ustawy o ochronie lokatorów) względnie ustalona w taki sam sposób wartość czynszowa od lokali nieoddanych w najem, lub odstąpionych do bezpłatnego użytku.

Z przytoczonych przepisów ustawy i rozporządzenia wynika, że za podstawę wymiaru podatku od lokali służy komorne z czerwca 1914 r. względnie wartość czynszowa z tego okresu czasu.

Świadczenia, na tle których wyłania się sporne zagadnienie w rozpatrywanej niniejszem sprawie, są

świadczeniami, do których ponoszenia był obowiązany lokator bez względu na treść umowy najmu, a które właściciel domu miał w myśl odnośnych przepisów podatkowych jedynie inkasować i odprowadzać do kasy miejskiej. Jeżeli zaś taki charakter miały te świadczenia natenczas, już ze względu na to nie mogą one podpadać pod pojęcie komornego (czynszu), o którem mowa w art. 4 ustawy, t. j ceny płaconej właścicielowi domu przez lokatora za używanie przedmiotu najmu. Wydany na zasadzie upoważnienia, zawartego w art. 9 wspomnianej ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. przepis par. 3 rozporządzenia z dnia 29 grudnia 1926 r. o wyłączeniach przy ustalaniu komornego, nie miał powodu wspominać o świadczeniach, o których mowa wyżej, gdyż one pojęciowo nie mieszczą się w ramach komornego, a uregulował wyłącznie, o ile idzie o opłaty lokatora za wydatki właściciela domu, przewidziane w art. 7 i 8 ustawy o ochronie lokatorów, zatem za wydatki ponoszone przez właściciela domu.

Z poprzedniego wynika że pozwana władza, o ile nie wyłączyła przy obliczeniu komornego z r. 1914 sum, uiszczanych z tytułu podatku wodociągowego, oraz gminnego czynszowego, doliczając je do komornego, jako podstawy wymiaru podatku od lokali, obciążyła stronę skarżącą obowiązkiem bez podstawy prawnej.

Z tej też przyczyny N. T. A. postanowił uchylić zaskarżone orzeczenie jako niezgodne z ustawą.

Rzecz oczywista, że tosamo odnosi się do podatku od nieruchomości i do podatku wodociągowego, gdzie podstawę wymiaru stanowi również komorne z r. 1914.

Memorjał

Nadzwyczajnego Zjazdu Związku Towarzystw Kredytowych Miejskich w sprawie projektu rządowego podwyższenia podatku skarbowego od nieruchomości *).

Wiadomem jest ogólnie, jak doniosłe znaczenie posiadać kredyt długoterminowy, a specjalnie jaką rolę odegrał w rozwoju i zabudowie miast.

Do roku 1870 stan nieruchomości miejskich był opłakany. Groziła im ruina z powodu znacznego i bardzo kosztownego obdłużenia, a poza tem odczuwany był powszechnie głód mieszkaniowy z powodu nikłego ruchu budowlanego.

Dopiero zorganizowanie Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, opartego na wzajemności, a nie na zyskach i następnie utworzenie tego rodzaju towarzystw w miastach prowincjonalnych wpłynęło niezmiernie skutecznie na uratowanie zagrożonego bytu własności nieruchomej gdyż towarzystwa te, będąc źródłem taniego kredytu długoterminowego dla własności nieruchomej miejskiej, pozwoliły jej uwolnić się od uciążliwych długów krótkoterminowych, a poza tem przez wytworzenie kredytu dały możność zabudowy miast.

Towarzystwa Kredytowe mając na względzie prawidłową i skuteczną działalność w dobie powojennej, określiły pewne nowe normy przy udzielaniu pożyczek, ze względu na ustalone ustawą o ochronie lokatorów maksymalne komorne i przyznały pożyczki nader oględnie, uzależniając ich wysokość wyłącznie od czystego dochodu, osiąganego z nieruchomości (tj. po potrąceniu podatków, opłat, oraz wszelkich kosztów związanych z administracją domów), dochodu, któryby pozwolił na regularne spłacanie rat od zaciągniętych pożyczek. Wobec tego wszelkie zmiany, wpływające na zmniejszenie dochodowości własności miejskiej odbić się muszą dotkliwie na regularności płacenia rat.

W myśl ustawy o ochronie lokatorów wszelkie podatki i opłaty obowiązują właściciela nieruchomości i nie mogą być rozkładane na najemców. W tych warunkach jest oczywistem, że Towarzystwa Kredytowe przy udzielaniu pożyczek długoterminowych (około 30-tu lat), miały na względzie, że podatki i opłaty obciążające nieruchomości są wartością stałą, a temsamem czysty dochód z nieruchomości, umożliwiający dłużnikowi uiszczenie raty procentowej i amortyzacyjnej jest stały.

Wprowadzone przez gminy miejskie nowe opłaty oraz wielokrotnie podnoszone podatki i dawne opłaty przekreśliły obliczenia Towarzystw Kredytowych. W stolicy np. kilkakrotne podwyżki opłat za wodę i używanie kanałów w ostatnich latach wynoszą około 12-tu miljonów złotych, dodatek do podatku skarbowego podniesiono z 25% do $27\frac{1}{2}$%, a w Łodzi, Piotrkowie i Częstochowie do $107\frac{1}{2}$%, a w Siedlcach do 175%, a poza tem wprowadzono nowe opłaty za czyszczenie jezdni i kominów. W innych miastach Rzeczypospolitej nowe opłaty oraz podwyżki podatków i opłat wynoszą stosunkowo jeszcze większe kwoty.

W wyniku nowych opłat oraz podwyżek dawnych obciążeń wypłacalność właścicieli domów znacznie ucierpiała.

---

*) Zjazd odbył się w dniu 21 października b. r. w lokalu Tow. Kredytowego m. Warszawy, Czackiego 23. W jeździe brali udział przedstawiciele następujących Tow. Kredytowych:

m. Warszawy — 3 przedstawicieli,

m. Częstochowy, Kielc, Kalisza, Piotrkowa, Łodzi, Radomia, Lublina, Siedlec, Wilna i Płocka — po 2 przedstawicieli.

Zjazd wypracował memorjał i złożył go za pośrednictwem delegacji: Premjerowi, Ministrowi Skarbu, Wiceministrowi Skarbu, p. prof. Wł. Zawadzkiemu, Marszałkowi Sejmu i Szefom Klubów.

Stwierdzić należy, że na stan powyższy wpłynęła również niewypłacalność lokatorów, spowodowana ogólną sytuacją gospodarczą oraz nowym projektem prawa o wstrzymaniu eksmisji w miesiącach zimowych.

W tym stanie rzeczy jest niewątpliwem, że projektowana podwyżka podatku skarbowego od nieruchomości do wysokości 10%, czyli prawie o 43% dotychczasowego, a związana z tem i podwyżka dużej części podatków i opłat komunalnych, dla których wymiaru za podstawę służy podatek skarbowy, uszczupli w dalszym ciągu czysty dochód z nieruchomości do tego stopnia, że uiszczanie rat z pożyczek, przyznanych w latach ubiegłych, stanie się dla wszystkich stowarzyszonych Towarzystw Kredytowych utrudnione i może podważyć byt instytucji długoterminowego kredytu, a temsamem ujemnie wpłynąć na dalszy wzrost miast i ich zabudowę oraz na osłabienie zaufania do dochodowości listów zastawnych, które dziś są jednemi z poważnych lokat oszczędności publicznej.

Ważne orzecznictwa.

Ofiarowanie przez właściciela lokatorowi innego mieszkania; treść oferty.

Właściciel domu, ofiarując lokatorom w miejsce mieszkania wypowiedzianego inne mieszkanie zastępcze, musi mieszkanie to wskazać i podać cyfrowo wysokość kosztów przesiedlenia, tak, aby już w postępowaniu I. instancji zbadać było można, czy mieszkanie zastępcze odpowiednie jest dla lokatora. W takim wypadku nie byłoby powodu do uchylenia wypowiedzenia, gdyż lokatorzy nie byliby pozbawieni mieszkania, otrzymując za swoje mieszkanie natychmiast inne bez kosztów ze swej strony. (Orz. 26/VIII. 1930, III. l. Rw. 1227/30, O. S. P. X. poz. 220).

Ważność umowy najmu nieważnej wedle dawnej ustawy o ochronie lokatorów.

Umowę najmu zawartą w czasie obowiązywania poprzedniej ustawy o ochronie lokatorów i ze stanowiska przepisów tej ustawy nieważną, należy uznać za ważną, jeśli odpowiada przepisom obecnie obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów. Dla oceny ważności umowy najmu, dotyczącej pomieszczeń handlowych lub przemysłowych łącznie z mieszkaniem, rozstrzygający jest fakt, które z tych pomieszczeń stanowi rzecz główną. (Orz. 12/XI. 1930, III. l. Rw. 848/30, S. Wadowice Cg. I. 227/28, Gł. Pr. XIII. poz. 53).

Umowa najmu lokatora z zarządcą przymusowym.

Umowa najmu, zawarta przez lokatora z zarządcą przymusowym realności, w którym znajduje się lokal oddany w najem, wiąże lokatora, choćby nie była dana Sądowi egzekucyjnemu do zatwierdzenia (§ 111 ord. egz.). (Orz. 9/IX. 1930, III. l. Rw. 1415/30, O. S. P. X. 272).

Komunikaty.

Zawiadomienie w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości. Nawiązując do rezolucji uchwalonej na Nadzwyczajnem Walnem Zgromadzeniu w dniu 8-go listopada 1931, przypominamy, że w biurze Towarzystwa (ul. Karmelicka L. 14) otrzymać będzie można wzór podania rekursowego od wymiaru podatku od nieruchomości na wypadek, że Władza wymiarowa (Magistrat) przyjmie i w r. 1932 za podstawę wymiaru tego podatku sumę komornego podstawowego (czynszów brutto) łącznie z podatkiem wodociągowym. Wymiary otrzymają podatnicy gdzieś w styczniu, lutym przyszłego roku, a termin do wniesienia rekursu wynosi dni 14 licząc od dnia doręczenia wymiaru.

Ostrożnie przy powierzaniu robót niekoncesjonowanym przedsiębiorcom. Właściciele nieruchomości, powierzając wykonanie większych robót remontowych w swoich domach niekoncesjonowanym przedsiębiorcom, kierują się przekonaniem, że o ile zastrzegą sobie w umowach, iż wszelka odpowiedzialność za ewentualne wypadki ciąży na przedsiębiorcy, uwalniają się w ten sposób całkowicie od jakiejkolwiek odpowiedzialności. Przekonanie to jest mylne, gdyż w razie nieszczęśliwego wypadku Zakład Ubezpieczenia od wypadków zwraca się nie do prowadzącego roboty z żądaniem zapłacenia składek, ew. odszkodowania, lecz do właściciela nieruchomości.

Zwracamy przeto uwagę właścicieli nieruchomości, że tylko ci przedsiębiorcy odpowiadają prawnie za swoich pracowników, którzy prowadzą roboty na własny koszt i posiadają odnośną koncesję lub patent, zaś wszyscy inni przedsiębiorcy (rzemieślnicy, nie posiadający własnego stałego warsztatu), nie mają prawnego obowiązku do ubezpieczenia pracowników i w tym wypadku odpowiedzialność ponosi wyłącznie właściciel nieruchomości, który w takich razach uważany jest za właściwego przedsiębiorcę. Aczkolwiek takie postawienie sprawy jest dziwne, to jednak jest zgodne z przepisami starej ustawy austrjackiej z 1887 roku, rozszerzonej obecnie na całą Rzeczpospolitą, której art. 11 głosi, że „za przedsiębiorcę przedsiębiorstwa, podlegającego obowiązkowi ubezpieczenia, uważa się tego, na czyj rachunek prowadzi się przedsiębiorstwo, bez względu na to, czy praca wykonywana jest narzędziami przedsiębiorcy, czy też narzędziami osób, wykonywujących ją“.

Właściciel nieruchomości zatem, pragnący uniknąć odpowiedzialności prawnej z tytułu ubezpieczenia zatrudnionych przy remoncie pracowników,

winien powierzać roboty tylko takim zakładom, które prowadzą swoje roboty na zasadzie koncesji lub patentu.

O umarzanie zaległości z tytułu państwowego podatku od nieruchomości. W myśl art. 4 Rozp. Prez. Rzplitej z dnia 12 marca 1928 r. (Dz. U. Nr. 31 poz. 292) Minister Skarbu upoważniony jest do częściowego lub całkowitego umarzania zaległości w państwowym podatku od nieruchomości (budynków) w wyjątkowych wypadkach, zasługujących na szczególne uwzględnienie, mianowicie gdyby uiszczenie podatku mogło narazić egzystencję gospodarczą płatnika lub gdyby ściągnięie komornego od lokatora było rzeczą niemożliwą. Jednak przepis ten dotychczas nie miał znaczenia wobec niewydania przez Min. Skarbu przepisów wykonawczych do wymienionego rozporządzenia, i właściciele nieruchomości z niego nie korzystali.

Obecnie Związek Zrzeszeń wystąpił z memorjałem do Ministerstwa Skarbu, domagając się wydania przepisów, umożliwiających władzom skarbowym I i II instancji umarzanie podatku od nieruchomości.

BIBLIOTHECA JAGELLONICA

Drobne wiadomości.

Rządowi też tego za wiele. Prasę codzienną obiegły wiadomości, że rząd zamierza pozbyć się domów mieszkalnych, których jest właścicielem, a z któremi ma dużo kłopotu. Jak wiadomo w czasie inflacji wybudował rząd z funduszów publicznych w Warszawie na Żoliborzu blok domów mieszkalnych, w których pomieszczono kilka tysięcy osób z rodzin urzędniczych. Obecnie rząd zamierza objekty te sprzedać z uwagi na zbyt wielkie ciężary, związane z utrzymaniem budynków w porządku i znaczne kłopoty z niewypłacalnymi lokatorami!

A co my mamy powiedzieć?

Obniżenie podatku od nieruchomości... ale w Niemczech. Jak donosi prasa berlińska („Grundeigentum") ukazało się rozporządzenie prezydenta Rzeszy niemieckiej obniżające podatek domowo-czynszowy od 1 kwietnia 1932 r. o 20%. A u nas podwyższa się podatek od nieruchomości o 43%!!

Niemcy znoszą ochronę lokatorów. Z Berlina donoszą: W dziedzinie ustawy o ochronie lokatorów zaszła w Niemczech zasadnicza zmiana. Od 1 kwietnia 1932 r. nie będą już podpadały pod ochronę lokatorów mieszkania, których czynsz roczny wynosi ponad 1800 mk.

Specjalne znaczenie ma postanowienie, że od tego czasu będą obowiązywały tylko swobodne umowy między właścicielem a lokatorem, choćby lokator opłacał czynsz przymusowy.

Nadto mieszkania, których czynsz wynosi ponad 1200 mk, a które obecnie już są wolne, mogą być także przed 1-szym kwietnia odnajmowane według prywatnej umowy.

W Warszawie potaniały... kamienice. Łącznie z ogólną stagnacją i płynącem z niej kurczeniem się indywidualnych gospodarstw mieszkańców stolicy, którzy ostatnio masowo poczęli opróżniać mieszkania większe na rzecz małych, dostosowanych już do „budżetu kryzysowego", spadła ostatnio znacznie rentowność kamienic w Warszawie. Coraz częściej spotkać można w stolicy wolne lokale do wynajęcia, co znów wielu właścicieli nieruchomości skłoniło do pozbycia się kamienic. W tej dziedzinie zauważono spadek do 30% cen nieruchomości, jak o tem świadczy parę poniższych przykładów. I tak: w Alejach Ujazdowskich sprzedano w tych dniach olbrzymi dom czynszowy za 400.000 zł., podczas gdy dom ten jeszcze w czasach przedwojennych oceniano na 300.000 rubli, t. j. półtora miljona zł., na ul. Nowy Świat sprzedano dom za 320.000 zł., za który jeszcze przed dwoma laty dawano okrągły miljon. Wreszcie w tych dniach zmieniła właściciela historyczna kamienica Fukiera, na Starem Mieście, którą nowonabywca kupił za 130.000 zł., to jest cenę bardzo niską. Mimo takiego potanienia nieruchomości, w stolicy nabywców znajduje się coraz mniej, bo... podobno ludzie nie mają pieniędzy.

60.000 egzekucyj w Krakowie i powiecie. Jak się dowiadujemy, w mieście Krakowie i w powiecie krakowskim znajduje się obecnie w postępowaniu sądowem 60.000 egzekucyj. Przeprowadza je sąd cywilny przy ul. św. Jana przy pomocy 4 sędziów i 8 urzędników. Z powodu tak szczupłego personalu sędziowskiego i administracyjnego, postępowanie egzekucyjne posuwa się stosunkowo powoli, a zaległości z tego tytułu sięgają nawet roku 1927. Dotyczy to zwłaszcza licytacyj domów i parcel.

Zaległości i licytacje. Na odbytem w Warszawie w październiku b. r. Zjeździe towarzystw kredytowych wykazano, że na terenie działania tych towarzystw w 9 miastach wynosiły zaległości: 2 rat kwotę prawie 27 miljonów zł., raty płatnej 1. X. 1931 prawie 16 miljonów zł.; ogólny procent zaległości wynosił 59 (a więc więcej niż połowa dłużników zalegała z ratami), a wystawiono na licytację nieruchomości 1108. Największą ilość wystawiono na licytację w Warszawie (433) najmniejszą w Płocku (59).

Oto jest kwitnący stan finansowy posiadaczy nieruchomości, spowodowany przeważnie niewypłacalnością lokatorów.

Do P. T. Przedsiębiorców, rzemieślników, dostawców itp.

Zarząd Towarzystwa katol. właścicieli realności (ul. Karmelicka 15) ma zamiar utrzymywać u siebie stale spis godnych polecenia chrześcijańskich przedsiębiorców budowlanych, instalatorów, dostawców itp. celem udzielania go interesowanym członkom i polecanie do wykonywania robót.

Chcący figurować w tym spisie zgłoszą się w biurze Towarzystwa w godzinach urzędowych i przedstawią polecenie dwóch członków Towarzystwa, u których wykonywali roboty.

Spis poleconych firm będzie za skromną opłatą interesowanych ogłoszony w najbliższym numerze naszego pisma.

Nakładem Towarzystwa katol. właścicieli realności m. Krakowa i Gmin przyłączonych. — Drukarnia Związkowa w Krakowie pod zarządem J. Dziubanowskiego.